

## **INMOBUSINESS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

<b>CONTENIDO:</b>	<b>PÁGINA</b>
Estado de Situación Financiera	3
Estado de Resultado Integral	5
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	8
Notas a los Estados Financieros	9

### **ABREVIATURAS**

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
CNIIFs	Interpretaciones del Comité de Normas Internacioneles de Información Financiera
LORTI	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD	U.S. dólares
BCE	Banco Central del Ecuador
PIB	Producto Interno Bruto

---

## ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2017-2016

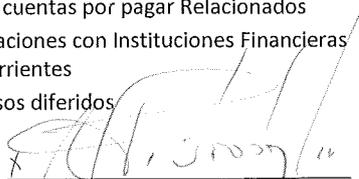
<u>DETALLE</u>	<u>NOTAS</u>	<u>PÁGINAS</u>
Información General	1	9
Principales Políticas contables	2	10
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	17
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	17
Servicios y otros pagos anticipados	5	18
Activo por impuesto corriente	6	18
Propiedades, planta y equipo	7	19
Activo Intangible	8	21
Activo por impuesto diferido y otros activos	9	22
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar no relacionados	10	22
Obligaciones con Instituciones financieras corriente	11	24
Pasivo por impuestos corrientes	12	26
Provisiones por pagar a empleados	13	29
Otras cuentas por pagar corriente relacionados	14	33
Instrumentos Financiero	15	33
Otras cuentas y documentos por pagar relacionadas no corriente	16	35
Obligaciones con Instituciones financieras no corrientes	17	35
Ingreso diferido	18	35
Patrimonio	19	37
Ingresos por servicios de concesión	20	38
Otros Ingresos	21	39
Costo de venta	22	39
Gastos de Administración	23	40
Gastos financieros	24	43
Otros gastos	25	43
Utilidad básica por acción	26	44
Información sobre política medio ambiental	27	44
Aprobación de los estados financieros	28	45
Índices Financieros	29	45
Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	30	46

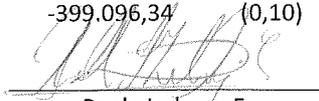
# INMOBUSINESS S.A.

## ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

CUENTAS	Notas	AÑO 2017 Valor USD	AÑO 2016 Valor USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
<b>ACTIVOS</b>					
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	45.868,60	6.082,92	39.785,68	6,54
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	81.661,37	65.189,99	16.471,38	0,25
Servicios y otros pagos anticipados	5	7.511,56	67.800,25	-60.288,69	(0,89)
Activos por Impuestos corrientes	6	<u>596.540,57</u>	<u>786.497,06</u>	-189.956,49	(0,24)
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b><u>731.582,10</u></b>	<b><u>925.570,22</u></b>		
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>					
Propiedades, planta y equipo, neto	7	16.839.949,12	17.304.979,92	-465.030,80	(0,03)
Activos Intangibles	8	1.456,00	2.800,00	-1.344,00	(0,48)
Activos por impuestos diferidos y otros activos	9	20.530,07	12.523,84	8.006,23	0,64
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b><u>16.861.935,19</u></b>	<b><u>17.320.303,76</u></b>		
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>17.593.517,29</u></b>	<b><u>18.245.873,98</u></b>		
<b>PASIVOS</b>					
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>					
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	10	1.323.199,29	5.034.279,01	-3.711.079,72	(0,74)
Obligaciones con Instituciones Financieras	11	981.165,09	942.156,34	39.008,75	0,04
Provision Interés Instituciones Financieras		30.131,70	24.872,11	5.259,59	0,21
Pasivos por impuestos corrientes	12	30.320,20	10.207,71	20.112,49	1,97
Provisiones por pagar empleados	13	100.694,33	107.236,70	-6.542,37	(0,06)
Anticipo de clientes		605,19	2.379,43	-1.774,24	(0,75)
Cuentas y Documentos por pagar relacionadas	14	806.810,61	-	806.810,61	100,00
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b><u>3.272.926,41</u></b>	<b><u>6.121.131,30</u></b>		
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>					
Otras cuentas por pagar Relacionados	16	1.137.546,35	1.767.546,35	-630.000,00	(0,36)
Obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes	17	7.016.457,16	4.061.200,71	2.955.256,45	0,73
Ingresos diferidos	18	<u>3.605.262,48</u>	<u>4.004.358,82</u>	-399.096,34	(0,10)

  
Patricio Hidrobo E.  
PRESIDENTE EJECUTIVO

  
Paola Imbago E.  
CONTADORA  
Nro. Registro 35563

Total pasivos no corrientes		<u>11.759.265,99</u>	<u>9.833.105,88</u>		
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>15.032.192,40</u></b>	<b><u>15.954.237,18</u></b>		
<b><u>PATRIMONIO:</u></b>					
Capital social	19	1.010.000,00	1.010.000,00	0,00	-
Reserva legal		52.156,11	38.433,74	13.722,37	0,36
Reserva Facultativa		128.448,98	0,43	128.448,55	298.717,56
Resultados del ejercicio		123.501,35	128.448,55	-4.947,20	(0,04)
Pérdidas acumuladas		-	(128.593,97)	128.593,97	(1,00)
Reserva por Revalorización de Activos Fijos-terreno		1.243.348,05	1.243.348,05	0,00	-
Importes reconocidos en Otros Resultados Integrales ORI		<u>3.870,40</u>		3.870,40	100,00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>2.561.324,89</u></b>	<b><u>2.291.636,80</u></b>		
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>17.593.517,29</u></b>	<b><u>18.245.873,98</u></b>		

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros.

  
 Patricio Hidrobo E.  
 PRESIDENTE EJECUTIVO

  
 Paola Imbago E.  
 CONTADORA  
 Nro. Registro 35563

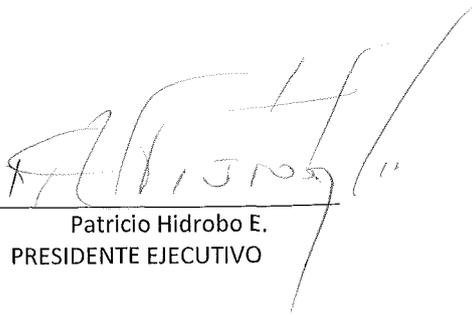
## INMOBUSINESS S.A.

### ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

CUENTAS	Notas	AÑO 2017 Valor USD	AÑO 2016 Valor USD	VARIACIÓN	% VARIACIÓN
<b>INGRESOS</b>					
Ingresos servicios concesión	20	2.659.623,10	2.623.878,31	35.744,79	1,36%
Otros Ingresos	21	<u>8.293,29</u>	<u>13.684,49</u>	-5.391,20	-39,40%
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>2.667.916,39</b>	<b>2.637.562,80</b>		
<b>COSTOS</b>					
Costos de venta	22	<u>-403.592,60</u>	<u>0,00</u>	-403.592,60	100,00%
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>-403.592,60</b>	<b>0,00</b>		
<b>GASTOS</b>					
Gastos de administración	23	1.076.149,14	1.419.899,23	343.750,09	-24,21%
Gastos de Venta		0,00	-65.300,93	65.300,93	-100,00%
Gastos financieros	24	-711.638,59	-727.150,04	15.511,45	-2,13%
Otros gastos	25	<u>-80.791,88</u>	<u>-29.949,40</u>	-50.842,48	169,76%
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>1.868.579,61</b>	<b>2.242.299,60</b>		
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>		<u>395.744,18</u>	<u>395.263,20</u>		
<b>UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN USD</b>					
	26	<u>0,39</u>	<u>0,39</u>		

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros

  
Patricio Hidrobo E.  
PRESIDENTE EJECUTIVO

  
Paola Imbago E.  
CONTADORA  
Nro. Registro 35563

# INMOBUBUSINESS S.A.

## ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

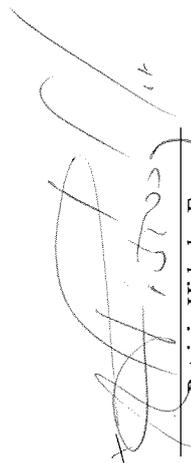
DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS			OTROS RESULTADOS INTEGRALES			RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVA POR VALUACIÓN	RESERVA FACULTATIVA	PERDIDA ACTUARIAL RECONOCIDA POR CAMBIOS EN SUPUESTOS FINANCIEROS	PERDIDA / GANANCIA ACTUARIAL RECONOCIDA POR AJUSTES Y EXPERIENCIA	ORI POR JUBILACION PATRONAL	PERDIDAS/G ANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR AL 31.12.2015	510.000,00	24.161,68	1.243.348,05	213.785,60	-	0,00	0,00	0,00	0,00	3.669,50	1.763.791,65
Saldo del período inmediato anterior	510.000,00	24.161,68	1.243.348,05	213.785,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.669,50	1.763.791,65
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	<b>500.000,00</b>	<b>14.272,06</b>	<b>0,00</b>	<b>-213.785,17</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102.579,21</b>	<b>0,00</b>	<b>124.779,05</b>	<b>527.845,15</b>
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	500.000,00	14.272,06		-217.454,67				102.579,21		-266.814,65	132.581,95
Otros cambios (Transferencia de los resultados del ejercicio anterior a ganancias acumuladas)				3.669,50						-3.669,50	0,00
Otros cambios (Pérdidas registradas en Cálculo Actuarial; Jubilación y Desahucio)											0,00
Otros cambios (Ganancia registrada en Cálculo Actuarial; Jubilación; Pérdida registrada en Cálculo Actuarial; Desahucio)											0,00
Otros cambios (ORI por Jubilación Patronal)											0,00
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida neta del ejercicio)										395.263,20	395.263,20
<b>SALDO AL FINAL DEL PERIODO AL 31.12.2016</b>	<b>1.010.000,00</b>	<b>38.433,74</b>	<b>1.243.348,05</b>	<b>0,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-128.593,97</b>	<b>0,00</b>	<b>128.448,55</b>	<b>2.291.636,80</b>

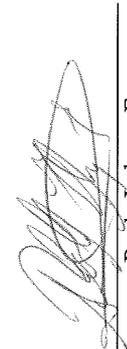
*[Handwritten signature]*  
 Patricio Hidrobo E.  
 PRESIDENTE EJECUTIVO

*[Handwritten signature]*  
 Paola Imbago E.  
 CONTADORA GENERAL  
 Nro. Registro 35563

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESERVA			OTROS RESULTADOS INTEGRALES				RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	RESERVA POR VALUACIÓN	RESERVA FACULTATIVA	PERDIDA ACTUARIAL RECONOCIDA POR CAMBIOS EN SUPUESTOS FINANCIEROS	PERDIDA/GANANCIA ACTUARIAL RECONOCIDA POR AJUSTES Y EXPERIENCIA	EFFECTOS DE REDUCCIONES Y LIQUIDACIONES ANTICIPADAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	RESULTADO NETO DEL PERIODO		
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR AL 31.12.2016	1.010.000,00	38.433,74	1.243.348,05	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.448,55	2.291.636,80	
Saldo del periodo inmediato anterior	1.010.000,00	38.433,74	1.243.348,05	0,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	128.448,55	2.291.636,80	
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	<b>0,00</b>	<b>13.722,37</b>	<b>0,00</b>	<b>128.448,55</b>	<b>4.075,40</b>	<b>204,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.947,20</b>	<b>269.688,09</b>	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales		13.722,37										
Otros cambios (Transferencia de los resultados del ejercicio anterior a resultados acumulados)				128.448,55								
Otros cambios (Pérdidas registradas en Cálculo Actuarial: Jubilación y Desahucio)												
Otros cambios (Ganancia registrada en Cálculo Actuarial: Jubilación; Pérdida registrada en Cálculo Actuarial: Desahucio)					4.075,40							
Otros cambios (ORI por Jubilación Patronal)						204,00						
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida neta del ejercicio)												
<b>SALDO AL FINAL DEL PERIODO AL 31.12.2017</b>	<b>1.010.000,00</b>	<b>52.156,11</b>	<b>1.243.348,05</b>	<b>128.448,98</b>	<b>4.075,40</b>	<b>204,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>123.501,35</b>	<b>2.561.324,89</b>	

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros

  
 Patricia Hidrobo E.  
 PRESIDENTE EJECUTIVO

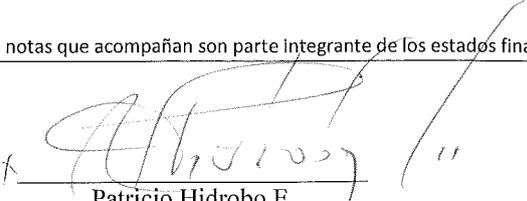
  
 Paola Imbago E.  
 CONTADORA GENERAL  
 Nro. Registro 35563

## INMOBUSINESS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO: Método Directo**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	AÑO 2017 VALOR USD
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN</b>	
Efectivo recibido de clientes	458.691,34
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(1.811.740,04)
<b><i>Efectivo neto provisto por actividades de operación</i></b>	<b>(1.353.048,70)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
Propiedades Planta y Equipo	466.374,80
Reservas	141.922,06
<b><i>Efectivo neto provisto por actividades de inversión</i></b>	<b>608.296,86</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Préstamos realizados	3.548.335,49
Dividendos Pagados	(2.763.797,97)
<b><i>Efectivo neto provisto por activid. de financiamiento</i></b>	<b>784.537,52</b>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	39.785,68
Saldo inicial de fondos disponibles	6.082,92
<b>Saldo del Efectivo al 31-12-2017</b>	<b>45.868,60</b>

Las notas que acompañan son parte integrante de los estados financieros

  
Patricio Hidrobo E.  
PRESIDENTE EJECUTIVO

  
Paola Imbago E.  
CONTADORA GENERAL  
Nro. Registro 35563

## INMOBUSINESS S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

#### NOTA No 1.- INFORMACIÓN GENERAL

##### *1.1 Constitución y operaciones*

La Compañía INMOBUSINESS S.A. se constituyó el 5 de noviembre del 2008 mediante escritura pública N° 7379 ante el Notario Tercero del Cantón Quito Doctor Roberto Salgado Salgado.

Su objeto social será principalmente:

- a) La compra, venta comercialización, arrendamiento de todo tipo de bienes inmuebles en el país o en el exterior,
- b) El desarrollo, construcción, planificación, promoción, negociación, intermediación, compra, venta de todo tipo de proyectos inmobiliarios, tales como edificios, casas, oficinas, centros comerciales, complejos y/o clubes sociales, deportivos, culturales; urbanizaciones, lotizaciones, hoteles, hosterías, proyectos turísticos, centro de convenciones, de exposiciones, ferias.
- c) La Administración, remodelación, ampliación, mejoramiento, readecuación, rehabilitación de todo tipo de bienes raíces.
- d) Comercializar todo tipo de bienes o productos afines o complementarios al sector inmobiliario, y en general comercializar, comprar, vender, importar, exportar, distribuir, fabricar, arrendar, alquilar, negociar e intermediar, todo tipo de bienes muebles, productos o servicios relacionados directa o indirectamente con el campo inmobiliario.
- e) Desarrollar, crear, constituir u organizar clubs sociales, deportivos, culturales, u otros de diversa naturaleza o fin.

El domicilio principal es la Ciudad de Ibarra, el capital social inicial fue de 10.000 dólares de los Estados Unidos, con fecha 18 de noviembre del 2011, mediante Junta General de Accionista se decidió el aumento de capital a 510.000 dólares de los Estados Unidos. En el año 2016, mediante junta con fecha 03 de junio se decide hacer el aumento de capital al valor de 1.010.000,00 dólares de los Estados Unidos de América.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

El principal proyecto de la compañía Inmobusiness S.A. es el Centro Comercial Laguna Mall quien cuenta con aproximadamente 100 marcas comerciales que aportan económicamente a más de 400 familias de la localidad, 370 parqueaderos cubiertos y un mix diverso de marcas para compras, diversión, comida y cines, que hacen de Laguna Mall el Centro Comercial cubierto más grande y moderno de la zona norte del Ecuador.

Actualmente Laguna Mall cuenta con una afluencia promedio de 2 mil a 3 mil personas diarias entre semana (Lunes a Jueves) y los fines de semana (Viernes, Sábado y Domingo) los visitantes promedian las 15 mil a 25 mil personas por día.

### **1.2 Estructura organizacional y societaria**

La Junta General de accionistas es el órgano supremo de gobierno de la compañía y tendrá todos los deberes, atribuciones y responsabilidades que se señala en la Ley, y sus resoluciones válidamente adoptadas, obligan aún a los ausentes y disidentes, salvo el derecho de oposición en los términos contemplados en la Ley de Compañías.

### **1.3 Situación económica del país**

Según las cifras del BCE, la economía ecuatoriana (PIB) en el año 2017 registró un crecimiento de 3.0%. La cifra supera las previsiones de la misma entidad que había calculado que el comportamiento sería de 2%. El crecimiento medido entre el tercer trimestre y el cuarto trimestre del 2017 fue de 1,2%.

Para el BCE se trata de un comportamiento que revela un dinamismo en la economía y que se explica principalmente por el aumento del Gasto del Consumo Final de los Hogares, el Gasto de Consumo Final del Gobierno General y las Exportaciones. De esta manera, el PIB alcanzó \$ 103.057 millones.

El Gasto de Consumo Final de los Hogares presentó una tasa de variación positiva de 4.9%, con una contribución al crecimiento del PIB de 2.96 puntos porcentuales a la variación anual del PIB.

El Gasto de Consumo Final del Gobierno General, en el año 2017, registró un crecimiento de 3.8% con relación al año anterior, contribuyendo positivamente a la variación del PIB en 0.56 puntos porcentuales, dijo la entidad.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como: la mejora en ventas brutas por el cumplimiento de la mayoría de locales en el pago de VMC (Valor mensual de concesión).

## **NOTA No. 2.- PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A., fueron preparados de acuerdo con "Normas Internacionales de Información Financiera" NIIF completas, y representan la adopción integral explícita y sin reservas de las referidas normas en la elaboración y presentación de los estados financieros al 31.12.2017.

La presentación de los presentes estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la administración de INMOBUSINESS S.A., realice ciertas estimaciones con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros al 31.12.2017

En opinión de la administración de INMOBUSINESS S.A., estas estimaciones estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales políticas contables adoptadas por la Compañía INMOBUSINESS S.A., en la preparación de sus Estados Financieros tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31.12.2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presenta.

## **2.2 BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Los Estados Financieros de la compañía comprenden los Estados de: Situación Financiera, Resultado Integral, Cambios en el Patrimonio, y de Flujos de Efectivo, por el año terminado el 31.12.2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las NIIF; siendo la unidad de moneda el dólar de los Estados Unidos de Norte América.

## **2.3 MONEDA Y PERÍODO CONTABLE**

Los Estados Financieros de la compañía comprenden los Estados de Situación Financiera, de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio, y de Flujos de Efectivo por los años terminados el 31.12.2017 y 31.12.2016.

La moneda funcional y de presentación de la empresa, es el dólar de los Estados Unidos de América, las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando dicha moneda.

Los estados financieros corresponden al período comprendido del 01.01.2017 al 31.12.2017.

Los estados financieros del año 2017 fueron aprobados en la Junta General de Accionistas del 28 de abril de 2018 según acta respectiva.

## **2.4 NORMAS NUEVAS Y REVISADAS EMITIDAS PERO AÚN NO EFECTIVAS**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Fecha Enmienda	Fecha de vigencia
NIIF 7	Instrumentos Financieros - Información a Revelar	Septiembre 2014	Enero 2016 Enero 2018
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Noviembre 2013	Enero 2018
NIIF 15	Ingresos de contratos con clientes	Mayo 2014	Enero 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 2016	Enero 2019
NIC 39	Instrumentos financieros - Reconocimiento y medición	Noviembre 2013	Enero 2018

## 2.5 EFECTIVO Y EQUIVALENTES. NIC 7

El efectivo y equivalentes comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de la compañía, el efectivo o cheques recibidos en el transcurso del día será depositado máximo al día siguiente al cierre de caja.

## 2.6 ACTIVOS FINANCIEROS .- NIC 32, 39, NIIF 7, 9

No aplica.

## 2.7 INVENTARIOS. NIC 2

No aplica.

## 2.8 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. NIC 16

### a) Medición en el momento del reconocimiento

Las cuentas de propiedades, planta y equipo de INMOBUSINESS S.A. se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición, más todos los costos claramente relacionados con la ubicación del activo, la puesta en funcionamiento según lo previsto por la administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

También, se debe considerar costo de los elementos de propiedades, planta y equipo, los costos por los préstamos contraídos por la empresa para el financiamiento directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta (considerando lo dispuesto en la NIC 23).

**b) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el período en que se producen.

**c) Método de depreciación y vida útil**

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada mes, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<i>Clasificación:</i>	<i>Años</i>
Terrenos	0
Edificio	60
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y Equipos	10
Equipo de computación	3
Otros activos	20
Equipos e Instalaciones CNT	5
Rótulos publicitarios	10
Escaleras Electricas	10
Ascensores de pasajeros	10
Sistema Eléctrico	10
Sistema de enfriamiento	5

**2.9 ACTIVOS INTANGIBLES.- NIC 38**

En el año 2014 la empresa realizó la adquisición del sistema contable denominada "POSYE" a la empresa Carrera Estrada & Sistemas Cia. Ltda., la cual de acuerdo a la NIC 38 se considera activo intangible; en este mismo año se empieza con la amortización a 5 años.

**2.10 PRÉSTAMOS CON INSTITUCIONES FINANCIERAS. NIC 32,39 NIIF 7 Y 9**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de retención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.11 CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR. NIC 32,39 NIIF 7 Y 9**

- a) Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes o servicios es de 90 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se cancelen de conformidad con los términos crediticios según los contratos suscritos.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

- b) **Baja en cuentas de un pasivo financiero**

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

**2.12 IMPUESTOS.- NIC 12**

El gasto por concepto de Impuesto a la Renta corresponde a la sumatoria del Impuesto a la Renta por Pagar Corriente y el Impuesto Diferido.

- a) **Impuestos corrientes**

Los impuestos por pagar corrientes se basan en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**b) Impuestos diferidos**

Los impuestos diferidos se reconocen sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**c) Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**2.13 PROVISIONES, PASIVOS Y ACTIVOS CONTINGENTES.- NIC 37**

No aplica

**2.14 BENEFICIOS A EMPLEADOS. NIC 19**

**a) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

Para el año 2017, la compañía contrató los servicios de una institución muy reconocida a nivel nacional, como es Acturia Consultores Cia. Ltda, quienes en su informe final nos porporcionaron el dato de provisión de Jubilación Patronal y bonificación por desahucio.

**b) Participación a trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de acuerdo con disposiciones legales.

**2.15 ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS Y OPERATIVOS. NIC 17**

No aplica

**2.16 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS. NIC 18**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. En este período la compañía presenta algunos ingresos de operación, entre los cuales, los de mayor importancia son el valor mensual de concesión y el valor de mantenimientos y seguridad; además existe el reconocimiento como ingreso del valor inicial de conceción de acuerdo a la amortización realizada por el tiempo de concesión de cada cliente.

**Costos de venta y Gastos**

Los costos de venta y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**2.17 NORMAS NUEVAS Y REVISADAS EMITIDAS PERO AÚN NO EFECTIVAS**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	FECHA ENMIENDA	Fecha de vigencia
NIIF 7	Instrumentos Financieros - Información a Revelar	Septiembre 2014	Enero 2016 Enero 2018
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Noviembre 2013	Enero 2018

NIC 39 Instrumentos financieros - Reconocimiento y medición  
 Noviembre 2013 Enero 2018

### NOTA No. 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalente de efectivo son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras que están calificadas y registradas en la Superintendencia de Bancos del Ecuador.

Al 31 de diciembre de 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo se presentan así:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
<b>Bancos</b>				
Banco Pacífico 0723782-0	-	1.220,40	(1.220,40)	100%
Mutualista Imbabura 1001539891	45.158,17	4.575,16	40.583,01	887%
Banco Pacifico ahorro 1042439639	51,94	237,37	(185,43)	-78%
Banco Austro 10032229	176,29	49,99	126,30	253%
Banco Austro 10032229	482,20	49,99	432,21	865%
<b>Total</b>	<b>45.868,60</b>	<b>6.132,91</b>		

### NOTA No. 4.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se presentan así:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
<b>Cuentas por cobrar clientes</b>				
Cuentas por Cobrar Clientes	103.713,37	68.988,82	34.724,55	50,33%
Provisión para cuentas dudosas	(22.052,00)	(5.036,61)	(17.015,39)	337,83%
Cuentas por cobrar empleados	-	1.237,78	(1.237,78)	100,00%
<b>Total</b>	<b>81.661,37</b>	<b>65.189,99</b>		

## NOTA No. 5.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta por servicios y otros pagos anticipados se presentan así:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
<b>Pagos anticipados:</b>				
Anticipos proveedores	7.191,56	67.125,25	(59.933,69)	-89,29%
Anticipo empleados	320,00	675,00	(355,00)	-52,59%
<b>Total</b>	<b>7.511,56</b>	<b>67.125,25</b>		

## NOTA 6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta activos por impuestos corrientes se presentan así:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Iva Crédito Tributario	477.270,21	669.717,07	(192.446,86)	-28,74%
Anticipo Retencion Fuente IVA	58.420,28	79.071,95	(20.651,67)	-26,12%
Anticipo Retencion Fuente RENTA	60.850,08	37.708,04	23.142,04	61,37%
<b>Total</b>	<b>596.540,57</b>	<b>786.497,06</b>		

## NOTA No. 7.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de propiedades, planta y equipo se presenta así:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
No Depreciable	2.896.090,83	2.896.090,83	-	0,00%
Depreciable	15.743.121,09	15.732.304,43	10.816,66	0,07%
Depreciacion Acumulada	(1.799.262,80)	(1.323.415,34)	(475.847,46)	35,96%
<b>Total</b>	<b>16.839.949,12</b>	<b>17.304.979,92</b>		

**Clasificación:**

Terrenos	2.896.090,83	2.896.090,83	-	0,00%
Edificio	13.176.791,37	13.176.791,37	-	0,00%
Muebles y Enseres	121.478,06	121.478,06	-	0,00%
Maquinaria y Equipos	455.078,29	446.106,70	8.971,59	2,01%
Equipo de computación	13.028,88	11.183,81	1.845,07	16,50%
Otros activos	55.569,99	55.569,99	-	0,00%
Equipos e Instalaciones CNT	87.818,74	87.818,74	-	0,00%
Rótulos publicitarios	11.772,80	11.772,80	-	0,00%
Escaleras Electricas	383.017,91	383.017,91	-	0,00%
Ascensores de pasajeros	165.290,71	165.290,71	-	0,00%
Sistema Eléctrico	757.236,97	757.236,97	-	0,00%
Sistema de enfriamiento	516.037,37	516.037,37	-	0,00%
Subtotal	<b>18.639.211,92</b>	<b>18.628.395,26</b>		

**Depreciaciones:**

(-) Depreciación acumulada Edificio	(621.926,07)	(459.583,47)	(162.342,60)	35,32%
(-) Depreciación acumulada Muebles y enseres	(47.624,54)	(35.464,94)	(12.159,60)	34,29%
(-) Depreciación acumulada Maquinaria y equipo	(171.823,64)	(126.843,09)	(44.980,55)	35,46%
(-) Depreciación acumulada Equipos de computación	(11.643,22)	(10.554,99)	(1.088,23)	10,31%
(-) Depreciación acumulada Otros activos	(10.964,42)	(8.186,06)	(2.778,36)	33,94%
(-) Depreciación acumulada Equipos e instalaciones CNT	(69.913,12)	(52.349,56)	(17.563,56)	33,55%
(-) Depreciación acumulada Rotulos publicitarios	(4.708,80)	(3.531,60)	(1.177,20)	33,33%
(-) Depreciación acumulada Escaleras eléctricas	(153.203,04)	(114.902,28)	(38.300,76)	33,33%
(-) Depreciación acumulada Ascensores de pasajeros	(66.114,24)	(49.585,68)	(16.528,56)	33,33%
(-) Depreciación acumulada Sistema eléctrico	(262.830,35)	(187.108,79)	(75.721,56)	40,47%
(-) Depreciación acumulada Sistema de enfriamiento	(378.511,36)	(275.304,88)	(103.206,48)	37,49%
Subtotal	<b>(1.799.262,80)</b>	<b>(1.323.415,34)</b>		

<b>Total</b>	<b>16.839.949,12</b>	<b>17.304.979,92</b>		
--------------	----------------------	----------------------	--	--

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:Detalle Propiedades, Planta y Equipo a valor razonable	Terrenos en USD	Maquinarias y equipos en USD	Muebles y enseres en USD	Equipo de computación en USD	Edificio en USD	Rótulos publicitarios en USD	Ascensores de pasajeros en USD	Escaleras eléctricas en USD	Otros activos en USD	Equipos e instalaciones CNT en USD	Sistema eléctrico en USD	Sistema de enfriamiento en USD	Total en USD
<b>Costo o valuación</b>	2.896.090,83	446.106,70	121.478,06	11.183,81	13.176.791,37	11.772,80	165.290,71	383.017,91	55.569,99	87.818,74	757.236,97	516.037,37	18.628.395,26
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	2.896.090,83	446.106,70	121.478,06	11.183,81	13.176.791,37	11.772,80	165.290,71	383.017,91	55.569,99	87.818,74	757.236,97	516.037,37	18.628.395,26
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.896.090,83	446.106,70	121.478,06	11.183,81	13.176.791,37	11.772,80	165.290,71	383.017,91	55.569,99	87.818,74	757.236,97	516.037,37	18.628.395,26
Adiciones	-	8.971,59	-	1.845,07	-	-	-	-	-	-	-	-	10.816,66
Bajas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2.896.090,83	455.078,29	121.478,06	13.028,88	13.176.791,37	11.772,80	165.290,71	383.017,91	55.569,99	87.818,74	757.236,97	516.037,37	18.639.211,92

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:Detalle Propiedades, Planta y Equipo a valor razonable	Terrenos en USD	Maquinarias y equipos en USD	Muebles y enseres en USD	Equipo de computación en USD	Edificio en USD	Rótulos publicitarios en USD	Ascensores de pasajeros en USD	Escaleras eléctricas en USD	Otros activos en USD	Equipos e instalaciones CNT en USD	Sistema eléctrico en USD	Sistema de enfriamiento en USD	Total en USD
<b>Costo o valuación</b>	-	(126.843,09)	(35.464,94)	(10.554,99)	(459.583,47)	(3.531,60)	(49.585,68)	(114.902,28)	(8.186,06)	(52.349,56)	(187.108,79)	(275.304,88)	(1.323.415,34)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	(126.843,09)	(35.464,94)	(10.554,99)	(459.583,47)	(3.531,60)	(49.585,68)	(114.902,28)	(8.186,06)	(52.349,56)	(187.108,79)	(275.304,88)	(1.323.415,34)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(44.980,55)	(12.159,60)	(1.088,23)	(162.342,60)	(1.177,20)	(16.528,56)	(38.300,76)	(2.778,36)	(17.563,56)	(75.721,56)	(103.206,48)	(475.847,46)
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bajas	-	(171.823,64)	(47.624,54)	(11.643,22)	(621.926,07)	(4.708,80)	(66.114,24)	(153.203,04)	(10.964,42)	(69.913,12)	(262.830,35)	(378.511,36)	(1.799.262,80)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	-	(216.804,19)	(59.814,14)	(11.731,45)	(784.268,67)	(5.886,00)	(82.642,80)	(191.503,80)	(13.742,78)	(87.476,68)	(238.552,91)	(481.717,84)	(2.275.110,26)

- De acuerdo a la NIC 16 la frecuencia de las revaluaciones dependerá de los cambios que se presenten en los valores razonables de los elementos de propiedades, planta y equipo que se estén revaluando, cuando los dichos elementos tengan variaciones insignificantes en su valor razonable pueden ser suficientes revaluaciones hechas cada tres o cinco años, situación que aplica a la empresa, realizando en el ejercicio 2014 una nueva Revalorización de Propiedades, Planta aplicada a terrenos y edificios según informe de perito evaluador calificado.
- Toda la edificación y los terrenos que forman el Centro Comercial Laguna Mall se encuentran hipotecados a favor del Banco del Pacífico, para garantizar operaciones de crédito.

Los años a los cuales se deprecian la Propiedad Planta y Equipo de la empresa son los siguientes: incluir cuadro en política también.

<i>Clasificación:</i>	<i>Años</i>
Terrenos	0
Edificio	60
Muebles y Enseres	10
Maquinaria y Equipos	10
Equipo de computación	3
Otros activos	20
Equipos e Instalaciones CNT	5
Rótulos publicitarios	10
Escaleras Eléctricas	10
Ascensores de pasajeros	10
Sistema Eléctrico	10
Sistema de enfriamiento	5

#### NOTA 8.- ACTIVO INTANGIBLE

- a) **Componentes:** Al 31 de diciembre de 2017, los activos intangibles corresponden al sistema informático de la compañía:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Activos intangibles	6.720,00	6.720,00	-	0,00%
(-) Depreciación activos Intangibles	(5.264,00)	(3.920,00)	(1.344,00)	34,29%
<b>Total</b>	<b>1.456,00</b>	<b>2.800,00</b>		

b) **Vida útil asignada:** Se asignó la siguiente vida útil de los intangibles:

<i>Intangible</i>	Método Amortización	Años Vida Útil
Aplicaciones informáticas	lineal	5

#### NOTA No. 9.- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDO Y OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de Activos por Impuestos diferidos y Otros Activos se presenta así:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Activos por impuestos diferidos (provisión incobrables)	4.802,72	750,32	4.052,40	540,09%
Derechos Fiduciarios	6.041,94	2.088,11	3.953,83	189,35%
Intereses diferidos por pagar préstamos financieros	9.685,41	9.685,41	-	0,00%
<b>Total</b>	<b>20.530,07</b>	<b>12.523,84</b>		

#### NOTA No. 10.- CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre de 2017 las cuentas comerciales y otras cuentas por pagar, se registran como sigue:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Proveedores (1)	694.719,10	1.965.204,37	(1.270.485,27)	-64,65%
Otras Cuentas por pagar (2)	596.731,76	3.041.367,36	(2.444.635,60)	-80,38%
Cuenta por pagar Garantías Clientes	31.748,43	27.707,28	4.041,15	14,59%
<b>Total</b>	<b>1.323.199,29</b>	<b>5.034.279,01</b>		

**1) Proveedores**

El valor de 694.719.10 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a compromisos adquiridos por concepto de bienes o servicios brindados a la empresa; la disminución en relación al año 2016 se debe a la cancelación de la obligación con Consorcio Royal.

**2) Otras Cuentas por Pagar**

El valor de 596.731.76 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a créditos que la compañía ha adquirido a inversionistas privados, dinero que ha sido invertido en la operatividad del negocio durante el año 2015, 2016 y 2017.

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Otras Cuentas por pagar PHE (2.1)	-	46.416,82	(46.416,82)	-100,00%
Cuentas por pagar Comercial Hidrobo	-	116.629,00	(116.629,00)	-100,00%
Cuentas por pagar Prointer	-	40.000,00	(40.000,00)	-100,00%
Cuentas por pagar Negycom (2.2)	-	2.299.485,21	(2.299.485,21)	-100,00%
Cuentas por pagar Authesa	-	25.038,88	(25.038,88)	-100,00%
Cuentas por pagar externos	490.061,95	466.561,23	23.500,72	5,04%
Cuenta por Pagar Superintendencia de compañías	9.874,22	8.019,46	1.854,76	23,13%
Cuenta por pagar Municipio de Ibarra	83.404,50	39.216,76	44.187,74	112,68%
Cuenta por pagar tarjeta de crédito Produbanco	13.391,09	-	13.391,09	100,00%
<b>Total</b>	<b>596.731,76</b>	<b>3.041.367,36</b>		

Las cuentas "Otras cuentas por pagar, Comercial Hidrobo, Prointer, Negycom, Authesa", se reclasificaron al grupo Cuentas y Documentos por pagar Relacionadas.

## NOTA No. 11.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de Diciembre de 2017 el detalle de los préstamos es como sigue:

dic-31			
2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN

## Préstamos otorgados por:

Mutualista Imbabura(1)	183.664,70	224.855,85	(41.191,15)	-18,32%
Bancos del Pacífico (2)	5.325.096,82	4.778.501,20	546.595,62	11,44%
Banco del Austro (3)	2.488.860,73		2.488.860,73	100,00%
<b>Total</b>	<b>7.997.622,25</b>	<b>5.003.357,05</b>		

Los vencimientos de los préstamos y obligaciones financieras corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2017 es:

CLASIFICACIÓN:	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
<b>Corriente</b>				
Mutualista Imbabura	49.127,26	44.040,46	5.086,80	11,55%
Bancos del Pacífico	645.493,72	898.115,88	(252.622,16)	-28,13%
Banco del Austro	286.544,11		286.544,11	100%
<b>Subtotal</b>	<b>981.165,09</b>	<b>942.156,34</b>		

No corriente:	2017 en USD	2017 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Mutualista Imbabura	134.537,44	180.815,39	(46.277,95)	(0,26)
Bancos del Pacífico	4.679.603,10	3.880.385,32	799.217,78	0,21
Banco del Austro	2.202.316,62		2.202.316,62	100%
<b>Total</b>	<b>7.016.457,16</b>	<b>4.061.200,71</b>		

<b>Total</b>	<b>7.997.622,25</b>	<b>5.003.357,05</b>		
--------------	---------------------	---------------------	--	--

## 1) MUTUALISTA IMBABURA

El saldo adeudado corriente a Mutualista Imbabura al 31 de diciembre del 2017, es de USD 49.127,26 como se detalla a continuación:

1) MUTUALISTA IMBABURA						
TIPO PRÉSTAMO	MONTO ORIGINAL	EMISIÓN	PLAZO	VENCE	TASA	SALDO CAPITAL CORRIENTE AL 31-12-2017
PRÉSTAMO 012	50.000,00	31/03/2015	1710	17/02/2020	11,85%	10.786,06
PRÉSTAMO 007	145.500,00	30/08/2016	1800	30/08/2021	11,20%	28.775,06
PRÉSTAMO 018	52.650,00	30/08/2016	1800	30/08/2021	11,20%	9.566,14
<b>TOTAL BANCO MUTUALISTA IMBA</b>	<b>248.150,00</b>					<b>49.127,26</b>

## 2) BANCO PACÍFICO

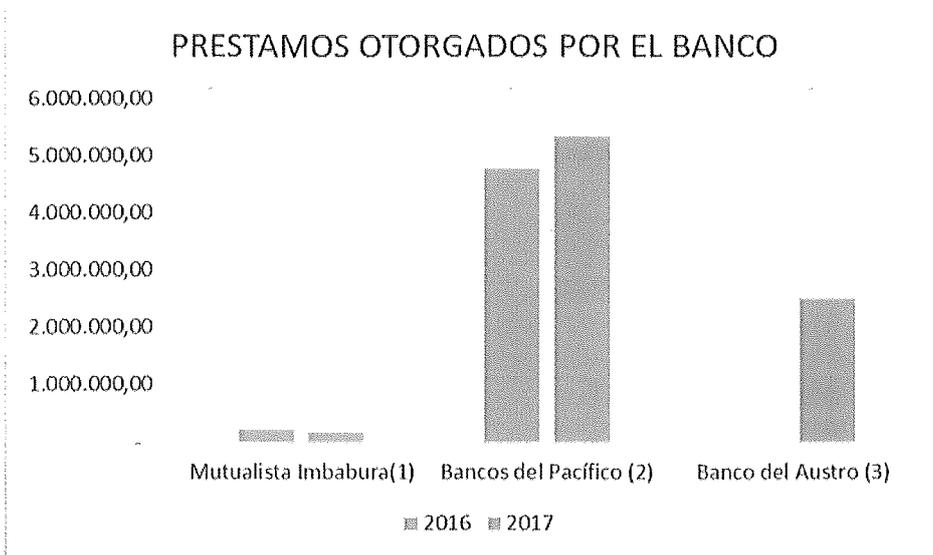
El saldo adeudado corriente a Banco del Pacífico al 31 de diciembre del 2017, es de 645.493,72 dólares de los Estados Unidos de América como se detalla a continuación:

2) BANCO PACIFICO							
TIPO PRÉSTAMO	NÚMERO	MONTO REFINANCIADO	FECHA DE REFINANCIAMIENTO	PLAZO	VENCE	TASA	SALDO CAPITAL CORRIENTE AL 31-12-2017
PRÉSTAMO HIC	40120294	4.385.621,15	26/07/2017	2520	06/06/2024	7,75%	507.098,64
PRÉSTAMO HIC	40121178	1.200.000,00	26/07/2017	2520	25/06/2024	7,75%	138.395,08
<b>TOTAL BANCO DEL PACÍFICO</b>		<b>5.585.621,15</b>					<b>645.493,72</b>

## 3) BANCO DEL AUSTRO

El saldo adeudado corriente a Banco del Austro al 31 de diciembre del 2017, es de 5.325.096,82 dólares de los Estados Unidos de América como se detalla a continuación:

3) BANCO DEL AUSTRO							
TIPO PRÉSTAMO	NÚMERO	MONTO REFINANCIADO	FECHA DE REFINANCIAMIENTO	PLAZO	VENCE	TASA	SALDO CAPITAL CORRIENTE AL 31-12-2017
PRÉSTAMO	1	2.578.656,75	31/07/2017	2556	30/07/2024	9,12%	286.544,11
<b>TOTAL BANCO DEL PACÍFICO</b>		<b>2.578.656,75</b>					<b>286.544,11</b>



Los préstamos bancarios corresponden a líneas de crédito a través de las cuales la compañía utiliza para capital de trabajo y la cancelación de pasivos.

**NOTA No. 12.- PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**Pasivos del año corriente**

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

dic-31			
2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN

**Pasivos por impuestos corrientes:**

Impuesto al Valor Agregado	23.784,02	-	23.784,02	100,00%
Impuesto al Valor Agregado – Retenciones de IVA por pagar	4.328,18	7.019,79	(2.691,61)	-38,34%
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	2.208,00	3.187,92	(979,92)	-30,74%
Impuesto a la Renta Por Pagar (1)	-	-	-	0,00%

<b>Total</b>	<b>30.320,20</b>	<b>10.207,71</b>
--------------	------------------	------------------

### 1. Impuesto a la renta por pagar

Al realizarse la conciliación tributaria del año 2017 por efecto de la compensación del impuesto causado con las retenciones recibidas no se paga ningún valor.

#### CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AÑO 2017

	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Pérdida contable antes de impuesto y participaciones	-	-	-	0%
Utilidad contable antes de impuesto y participaciones	395.744,18	395.263,20	480,98	0,12%
(-) 15% participación trabajadores	(59.361,63)	(59.289,48)	(72,15)	0,12%
(-) Dividendos y rentas exentas	-	-	-	0%
(+) Participación trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	-	-	0%
(+) Gastos no deducibles	139.536,48	74.343,11	65.193,37	87,69%
(-) Amortización de pérdidas de años anteriores	(112.308,63)	(102.579,21)	(9.729,42)	9,48%
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	-	-	-	0%
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL CÁLCULO DEL IMPUESTO</b>	<b>363.610,40</b>	<b>307.737,62</b>		
Total impuesto causado	90.902,60	76.934,41	13.968,20	18,16%
(-) Anticipo Impuesto a la renta	89.366,92	90.673,90	(1.306,98)	-1,44%
(+) Anticipo pendiente de pago	89.366,92	90.673,90	(1.306,98)	-1,44%
(-) Retenciones en la fuente 2016	114.044,64	128.381,94	(14.337,30)	-11,17%
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE (Retenciones recibidas)</b>	<b>23.142,04</b>	<b>37.708,04</b>		

En el año 2017, la empresa generó un Impuesto a la renta de 90.902,60 dólares de los Estados Unidos de América. Sin embargo, la tercera cuota del anticipo de Impuesto a la renta del año 2016, y que debe ser cancelada en el año 2017 fue de 89.366,92 dólares de los Estados Unidos de América, al ser menor esta cuota que el impuesto a la renta causado, se canceló el valor calculado. Adicionalmente debemos informar que este valor de 90.902,60 dólares de los Estados Unidos de América fue compensado con retenciones recibidas en el período 2017.

En el año 2017, la empresa no ha sido sujeta de auditorías tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de impuestos de los años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017.

### 12.1.1 Aspectos tributarios

El 12.10.2016 en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 860 se promulgó la **LEY ORGÁNICA DE INCENTIVOS TRIBUTARIOS PARA VARIOS SECTORES PRODUCTIVOS E INTERPRETATIVA DEL ARTÍCULO 547 DEL CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN**, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

• **Artículo 1.-** En la Ley de Régimen Tributario Interno, publicada en el Suplemento del R.O. No. 463, el 17 de noviembre del 2004, realícense las siguientes reformas:

1. Agréguese al final del numeral 12 del artículo 10 el siguiente inciso:

"Los empleadores tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores, sin perjuicio de que sea o no por salario neto, y que la contratación sea con empresas domiciliadas en el país, con las excepciones, límites y condiciones establecidos en el reglamento."

2. Sustitúyase el segundo inciso del literal i) del numeral 2 del artículo 41 por el siguiente:

"El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo establecido en el literal b) cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo y siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria mediante resolución de carácter general, en la que se podrá también fijar un tipo impositivo efectivo promedio por segmentos. Para el efecto, el contribuyente presentará su petición debidamente justificada sobre la que el Servicio de Rentas Internas realizará las verificaciones y controles que correspondan. Este anticipo, en caso de no ser acreditado al pago del impuesto a la renta causado o de no ser autorizada su devolución se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta, sin derecho a crédito tributario posterior."

El 29.12.2017 en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 se promulgó la **LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACION DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACION Y MODERNIZACION DE LA GESTIÓN FINANCIERA**, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios relevantes aplicables al ejercicio 2018 los siguientes:

3. En el artículo 10 efectúense las siguientes reformas:

a) Sustitúyase el numeral 13 por el siguiente:

"13.- Los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal."

**7. Efectúense en el artículo 37 las siguientes reformas:**

- a) En el primer inciso, Sustitúyase: "22%" por: "25%"; así como: "del 25%" por: "la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales";
- b) En el primer inciso, Sustitúyase: "de 25%" por: "correspondiente a sociedades más tres (3) Puntos porcentuales";
- c) En el segundo inciso, Sustitúyase: "del 25%" por: "correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales";

**22. En el artículo 103 realícense los siguientes cambios:**

- a) En el inciso tercero Sustitúyase la frase "cinco mil dólares de los Estados Unidos de América USD \$ 5.000,00" por "mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000,00)".
- b) En el inciso cuarto, Sustitúyase la frase "cinco mil dólares de los Estados Unidos de América" por "mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000,00)".

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas si tendrán un impacto en los estados financieros del año 2018 especialmente en el incremento de la tasa de impuesto a la renta y provisiones de jubilación patronal.

**NOTA No. 13.- PROVISIONES POR PAGAR A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de provisiones por pagar a empleados se componen como sigue:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Obligaciones con el IESS	4.526,60	3.451,73	1.074,87	31,14%
Beneficios sociales (1)	11.659,97	21.037,23	(9.377,26)	-44,57%
Provisión Jubilación y desahucio (2)	10.708,00	14.578,40	(3.870,40)	-26,55%
Cuenta por pagar empleados	14.438,13	8.879,86	5.558,27	62,59%
Participación Trabajadores	59.361,63	59.289,48	72,15	0,12%
<b>Total</b>	<b>100.694,33</b>	<b>107.236,70</b>		

**1. Beneficios Sociales**

Los beneficios sociales se presentan de la siguiente forma:

	DÉCIMO TERCERO		DÉCIMO CUARTO		VACACIONES		TOTAL en USD
	DEBE en USD	HABER en USD	DEBE en USD	HABER en USD	DEBE en USD	HABER en USD	
Saldo Inicial 01-01-2017		1.065,17		1.410,78		18.561,28	
(+) Provisión del año		12.969,74		4.981,96		6.475,03	
(-) Pago del año	12.754,99		3.979,17		17.069,83		
Saldo final al 31-12-2017		1.279,92		2.413,57		7.966,48	11.659,97

## 2. Provisiones jubilacion patronal y desahucio

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de provisiones de jubilación patronal y desahucio se presentan de la siguiente manera:

### a) Jubilación patronal

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Provisión Jubilación Patronal	5.949,00	10.944,86	(4.995,86)	-45,65%
Provisión Desahucio empleados	4.759,00	3.633,54	1.125,46	30,97%
<b>Total</b>	<b>10.708,00</b>	<b>14.578,40</b>		

En el año 2017 se realizó la contratación de actuarios calificados, como es la empresa Actuaría Consultores Cia Ltda., quienes realizarán el informe al 31 de diciembre del 2017 sobre las provisiones de jubilación patronal y de desahucio de empleados.

Los movimientos a valor presente de la obligación de jubilación patronal se presentan a continuación:

JUBILACIÓN PATRONAL	SALDOS AL 31-12-2017			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Balance de Situación				
Obligación por Beneficios Definidos (OBD) al inicio del año	5.358,00	5.587,00	(229,00)	-4,10%
Reserva contabilizada al inicio del año	-	-	-	0,00%
Costo laboral por servicios actuales	1.820,00	2.412,00	(592,00)	-24,54%
Interés Neto (costo financiero)	400,00	353,00	47,00	13,31%
Contribuciones de los partícipes al Plan	-	-	-	0,00%
Pérdida actuarial reconocida por cambios en supuestos financieros	(133,00)	(1.166,00)	1.033,00	100,00%
Pérdida (ganancia) actuarial reconocida por ajustes y experiencia	(1.291,00)	(503,00)	(788,00)	156,66%
(Beneficios pagados)	-	-	-	0,00%
Costo por servicios pasados	-	-	-	0,00%
Transferencia de empleados desde/(hacia) otras empresas del Grupo	-	-	-	0,00%
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(204,00)	(1.326,00)	1.122,00	100%
Obligación por Beneficios Definidos al final del año	5.949,00	5.358,00		

#### b) Indemnización Laboral (desahucio)

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados al 31.12.2017 por la empresa Actuarial Consultores Cía. Ltda.

El cálculo de las obligaciones por concepto de jubilación patronal e indemnización laboral (desahucio) del año 2017 fueron calculados según la metodología actuarial "Método de Financiamiento: Método Actuarial de Costeo de Crédito Unitario Proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al periodo del servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en cuenta el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis representan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión. El costo de la jubilación patronal, se carga a cada periodo fiscal en función del aumento de la antigüedad y en los sueldos de los trabajadores que laboran a la fecha de valoración actuarial.

El pago de la jubilación patronal determina que es un Plan de Beneficio Definido; por lo que en el cálculo actuarial se estiman los sueldos futuros a la edad de jubilación aplicando la respectiva probabilidad de llegar activo, para determinar la pensión de jubilación patronal que se pagará en forma vitalicia al jubilado. El monto total de este beneficio, expresado en valor actual al 31.12.2017 y que consta en la cuenta pasivo (reserva) es la provisión que se debe contabilizarse a esa fecha.”

Las bases técnicas de las hipótesis actuariales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

DETALLE CUENTA / HIPÓTESIS ACTUARIALES	SALDOS AL	
	2017	2016
Tasa de descuento	7.57%	7.46%
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial	2.50%	3.00%
Tabla de rotación promedio	17.21%	16.80%
Tabla de mortalidad e invalidez	TM IESS 2002	TM IESS 2002

INFORMACIÓN DEMOGRÁFICA COMPARATIVA	SALDOS AL	
	2017	2016
No. De Trabajadores activos al final del año	18	11
No. De Jubilados	0	0
No. De Salidas al final del año	1	3
Tiempo de servicio promedio de los trabajadores activos	2.39	2.85
Edad promedio de los trabajadores activos	38.89	37.36
Vida Laboral Promedio Remanente	6.48	6.20
Ingreso mensual promedio activos	796	1.128
Pensión mensual promedio jubilados	N/A	N/A
ingreso de nómina + Décimo tercero y cuarto sueldo	193.034	165.267

En enero del 2017 se realizó un registro por concepto de reespección año 2016 al 2017 de las cuenta jubilación patronal y desahucióri por creación de cuentas en el grupo Importes Reconocidos en otros resultados integrales ORI.

**NOTA No. 14.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de otras cuentas por pagar relacionadas se componen como sigue:

	dic-31 2017 en USD
Otras Cuentas por pagar PHE (2.1)	101.888,26
Cuentas por pagar Comercial Hidrobo	334.456,97
Cuentas por pagar Pointer	40.000,00
Cuentas por pagar Negycom (2.2)	305.426,50
Cuentas por pagar Authesa	25.038,88
<b>Total</b>	<b><u>806.810,61</u></b>

**2.1 Otras cuentas por pagar**

El valor de 101.888.26 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a valores entregados por el Sr. Patricio Hidrobo a la empresa Inmobusiness como préstamo para la operatividad de la compañía, el cual se considera como obligación de parte relacionada.

**2.2 Cuentas por pagar Negycom S.A.**

El valor de 305.426.50 dólares de los Estados Unidos de América, corresponden a valores prestados por la compañía Negycom S.A., utilizados en la operatividad de la compañía, el mismo que esta considerada como parte relacionada.

**NOTA No. 15.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS****15.1 Gestión de riesgos financieros**

La gestión del riesgo está controlada por la Gerencia General y Gerencia Financiera, en el ejercicio económico 2017 las actividades de financiamiento de la empresa tuvieron riesgos de iliquidez debiendo recurrir a préstamos de instituciones financieras.

**15.2 Riesgo en las tasas de interés**

Por los préstamos que mantiene la compañía con instituciones financieras está expuesta a riesgos en las tasas de interés tanto fijas como variables, de acuerdo a las condiciones del mercado financiero. La Administración de la compañía considera que la exposición a los cambios en dichas tasas no tiene un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía, estas tasas no presentan mayor variación.

**15.3 Riesgo de liquidez**

Es el riesgo en el que puede estar inmerso la compañía en el cumplimiento de sus obligaciones, por tanto la compañía maneja el riesgo de liquidez con la obtención de recursos a corto plazo, mediante líneas de crédito bancarias.

La Gerencia Financiera hace un seguimiento de las necesidades de liquidez a fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas.

Para cubrir el riesgo de liquidez la empresa recurrió a realizar una reestructuración de las operaciones de crédito con Instituciones Financieras de corto a largo plazo.

A continuación el análisis de los pasivos financieros de la compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación, hasta la fecha de su vencimiento.

	Valor Total	Flujos contractuales USD			
		Menos de 6 meses	Entre 6 y 12 meses	Entre 1 y 2 años	Más de 2 años
<b>AÑO 2017</b>					
Préstamos por pagar a financieras	7.994.772,94	479.937,32	499.224,82	2.258.245,62	4.757.365,18
Cuentas por pagar a proveedores	694.719,10	80.038,31	614.680,79	-	-
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	1.944.356,96	-	806.810,61	1.137.546,35	-
Otras cuentas por pagar	628.480,19	-	106.669,81	521.810,38	-
Pasivo Diferido	3.605.262,48				3.605.262,48
	<b>14.867.591,67</b>	<b>559.975,63</b>	<b>2.027.386,03</b>	<b>3.917.602,35</b>	<b>8.362.627,66</b>
<b>AÑO 2016</b>					
Préstamos por pagar a financieras	5.003.357,05	459.090,37	481.169,12	2.017.171,50	2.045.926,06
Cuentas por pagar a proveedores	1.965.204,37	319.055,82	318.055,82	1.327.092,74	-
Cuentas por pagar a empresas relacionadas	2.481.153,08	1.240.576,55	1.240.576,55	-	-
Otras cuentas por pagar	1.813.963,17	23.208,41	23.208,41	-	1.767.546,35
Pasivo Diferido	3.753.975,49				3.753.975,49
	<b>15.017.653,16</b>	<b>2.041.931,15</b>	<b>2.063.009,90</b>	<b>3.344.264,24</b>	<b>7.567.447,90</b>

**15.4 Gestión de Capital**

La Compañía cuenta con un monto de capital que le asegura la capacidad de continuar como empresa en marcha, y así poder proporcionar rendimiento a los accionistas.

Con el fin de mantener la estructura de capital, la empresa puede ajustar el importe de los dividendos que paga, o vender activos para reducir su deuda.

**a) Riesgo Operacional**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa que se origina en una variedad de causas que se asocian con los procesos, el personal, la tecnología o infraestructura; para controlar el riesgo la compañía ha implementado procesos que el personal de cada área debe cumplir.

**NOTA No. 16.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADAS LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de otras cuentas por pagar a largo plazo se componen como sigue:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Otras cuentas por Pagar	1.137.546,35	1.767.546,35	(630.000,00)	-35,64%
<b>Total</b>	<b>1.137.546,35</b>	<b>1.767.546,35</b>		

El valor de USD 1,137.546.35 dólares de los Estados Unidos de América, se da por la adquisición de un crédito a terceros, para invertir en el proyecto de construcción del Centro Comercial Laguna Mall, el mismo que mediante Junta General de Accionistas se aprobó la entrega directa al Constructor en el año 2012 y 2013. Esta obligación se la considera préstamo con parte relacionada.

**NOTA No. 17.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017, los saldos de las obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes se componen como sigue:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
<b>No corriente:</b>				
Mutualista Imbabura	134.537,44	180.815,39	(46.277,95)	(0,26)
Bancos del Pacífico	4.679.603,10	3.880.385,32	799.217,78	0,21
Banco del Austro	2.202.316,62		2.202.316,62	100%
<b>Total</b>	<b>7.016.457,16</b>	<b>4.061.200,71</b>		

**NOTA No. 18.- INGRESO DIFERIDO**

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta pasivo diferido se componen como sigue:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Ingresos Diferidos	3.354.879,15	3.753.975,49	(399.096,34)	-10,63%
Valor mensula de Concesión recibido por adelantado	250.383,33	250.383,33	-	-
<b>Total</b>	<b>3.605.262,48</b>	<b>3.753.975,49</b>		

El saldo al 31 de diciembre del 2017 de Ingresos Diferidos es de USD 3.354.879,15 dólares de los Estados Unidos de América y corresponde a los valores que se han recibido de clientes por concepto de VIC (Valor Inicial de Concesión), rubro que las concesionarias deben cancelar para adquirir el derecho de estar en Centro Comercial, en un plazo determinado en cada contrato de concesión, además este valor constituye una garantía de cumplimiento del contrato.

En caso de que la Concesionaria diere por terminado unilateralmente el contrato, el valor del V.I.C. en su totalidad, quedará a favor de la Concedente en calidad de indemnización de daños y perjuicios, sin que la Concesionaria tenga derecho a formular reclamos ya sea de índole judicial, extrajudicial, administrativa o económica

En el año 2017 se amortizó el proporcional correspondiente al período de enero a diciembre del 2017; valores que se irá amortizando de acuerdo al período de concesión en cada contrato se ha estipulado.

## NOTA No. 19.- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2017, el patrimonio se compone como sigue:

	dic-31			
	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Capital social (1)	1.010.000,00	1.010.000,00	-	0,00%
Reserva legal	52.156,11	38.433,74	13.722,37	35,70%
Reserva Estatutaria	128.448,98	0,43	128.448,55	29871755,81%
Resultados del ejercicio	123.501,35	128.448,55	(4.947,20)	-3,85%
Pérdidas acumuladas	-	(128.593,97)	128.593,97	-100,00%
Reserva de Revalorización de Activos	1.243.348,05	1.243.348,05	-	0,00%
Importes reconocidos en otros resultados	3.870,40	-	3.870,40	100,00%
<b>Total</b>	<b>2.561.324,89</b>	<b>2.291.636,80</b>		

En el año 2013 y 2014 se realizó la Revalorización de Activos Fijos- Terreno a dos de los terrenos de la compañía, valor que se ve reflejado en una cuenta patrimonial de Reserva.

En el año 2015, por decisión de la Junta General de Accionistas se crea la Reserva Estatutaria, con los resultados acumulados del año 2014.

En el año 2016, por decisión de Junta General de Accionistas, se aprueba un aumento de capital por 500.000,00 dólares de los Estados Unidos de América, cubiertos una parte por las Reservas Facultativas, y otra parte por cuentas por pagar a accionistas.

### 1. Capital Social

El capital social pagado consiste de USD 1.010.000,00 acciones de \$1,00 USD de valor nominal unitario al 31 de diciembre del 2017.

Nº	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	% PARTICIPACIÓN	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	NÚMERO DE ACCIONES
1	SE-Q-00000749	Southern Land Development LLC	99.99%	1.009.999,00	1.009.999
2	1000597300	Hidrobo Estrada Fausto Anibal	0.01%	1.00	1
<b>TOTAL</b>			<b>100%</b>	<b>1.010.000.00</b>	<b>1.010.000</b>

NOTA No. 20.- INGRESOS POR SERVICIOS DE CONCESIÓN

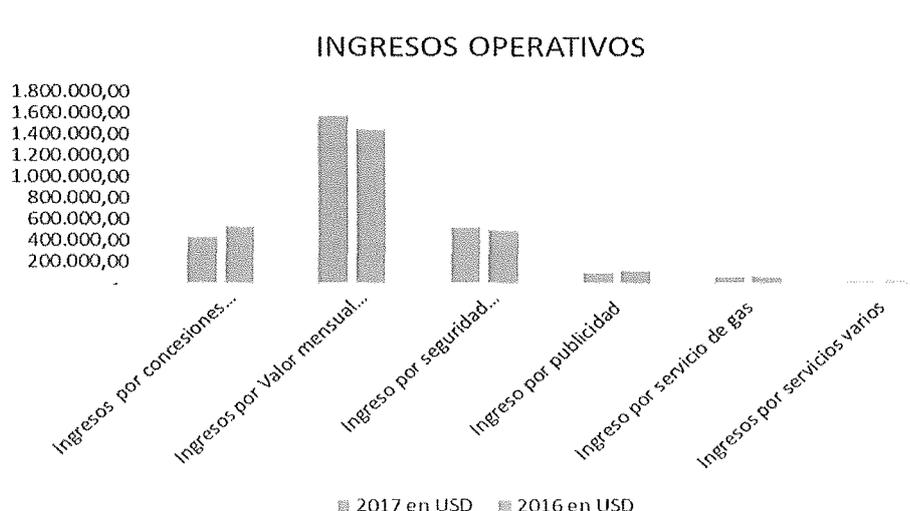
Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos se presentan por su línea de gestión y son:

	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Ingresos por concesiones (VIC) (1)	435.030,62	530.398,55	(95.367,93)	-17,98%
Ingresos por Valor mensual de concesión (2)	1.569.967,82	1.443.796,08	126.171,74	8,74%
Ingreso por seguridad Mantenimiento	517.315,45	491.479,42	25.836,03	5,26%
Ingreso por publicidad	87.860,27	106.917,34	(19.057,07)	-17,82%
Ingreso por servicio de gas	48.507,04	50.528,40	(2.021,36)	-4,00%
Ingresos por servicios varios	941,90	758,52	183,38	24,18%

Total

**2.659.623,10**    **2.623.878,31**

- 1) Los ingresos por concepto de VIC de 435.030,62 dólares de los Estados Unidos de América, es el resultado de la amortización ANUAL del Ingreso diferido recibido de los clientes registrado en el Pasivo con número de cuenta 2.02.03.01.01.; correspondiente al período del 01 de enero al 31 de diciembre del 2017, considerando el plazo de concesión estipulado en los contratos, que son de 10 años en la mayoría de casos.
- 2) El Valor Mensual de Concesión de USD 1.569.967,82 dólares de los Estados Unidos de América corresponde a los pagos mensuales que se ha recibido de los concesionarios durante el año 2017.



**NOTA No. 21.- OTROS INGRESOS**

Al 31 de diciembre de 2017, los ingresos por otros conceptos se presentan de la siguiente forma:

	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
<b>Operativo</b>				
Intereses Ganados	59,33	130,34	(71,01)	-54,48%
Otros Ingresos	2.619,55	13.554,15	(10.934,60)	-80,67%
Ingreso por Reembolso de gastos (1)	5.614,41	-	5.614,41	100,00%
<b>Total</b>	<b>8.293,29</b>	<b>13.684,49</b>		

El ingreso Reembolso de gastos corresponde a valores facturados por consumo de agua de los locales comerciales de patio de comidas.

**NOTA No. 22.- COSTO DE VENTAS**

Al 31 de diciembre de 2017, los costos de venta se presentan de la siguiente forma:

	2017 en USD
<b>Costo de Venta</b>	
Valor mensual de Concesión	70.662,87
Costo seguridad, mantenimiento y mercadeo	234.889,39
Costo publicidad y promoción	54.912,40
Costo servicio de gas	43.127,94
<b>Total</b>	<b>403.592,60</b>

En el año 2017, por sugerencia de auditoria se crea un grupo de Costo de las principales cuentas de ingresos.

## NOTA No. 23.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del año 2017, los gastos administrativos reportados en los estados financieros son:

	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
<b>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>				
Sueldos y beneficios sociales (1)	189.695,80	205.711,77	(16.015,97)	-7,79%
Gastos servicios generales (2)	133.769,14	133.025,18	743,96	0,56%
Servicio de limpieza (3)	-	153.180,21	(153.180,21)	-100,00%
Seguros (4)	26.242,42	25.360,40	882,02	3,48%
Vigilancia y seguridad (5)	-	107.441,95	(107.441,95)	-100,00%
Gasto suministros mantenimiento, aseo, eléctrico	77.181,26	65.378,14	11.803,12	18,05%
Gasto Mantenimiento (6)	31.821,53	154.882,45	(123.060,92)	-79,45%
Honorarios profesionales	39.355,33	32.895,87	6.459,46	19,64%
Impuestos y Contribuciones	81.763,99	62.435,96	19.328,03	30,96%
Gasto depreciaciones	477.191,46	479.080,44	(1.888,98)	-0,39%
Provisión incobrables	17.015,39	506,86	16.508,53	3257,02%
<b>Total</b>	<b>1.074.036,32</b>	<b>1.419.899,23</b>		

Es importante resaltar que en los rubros más importantes de la empresa como son Servicios de limpieza, Vigilancia y Seguridad, no cuenta con otro año de comparación debido a la reclasificación de cuentas realizada en este año.

## 1. Gastos por Beneficios a los Empleados

El detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Sueldos y salarios	133.280,45	136.779,24	(3.498,79)	-2,56%
Beneficios sociales	24.143,14	24.971,65	(828,51)	-3,32%
Aportes al IESS	28.221,53	29.432,73	(1.211,20)	-4,12%
Beneficios definidos	4.050,68	14.528,15	(10.477,47)	-72,12%
<b>Total</b>	<b>189.695,80</b>	<b>205.711,77</b>		

A continuación se muestra el detalle del gasto sueldos del personal que trabajó en los años 2017 y 2016:

NIVEL	CARGO	VALOR TOTAL USD 2017	VALOR TOTAL USD 2016
Gerentes	Gerentes Comerciales	26.765,72	36.000,00
Jefe	Marketing / Proyectos	31.900,02	36.000,00
Operativos	Personal administrativo	34.099,55	41.586,94
Mantenimiento	Personal de mantenimiento	44.013,95	44.360,80
<b>TOTAL USD</b>		<b>136.779,24</b>	<b>157.947,74</b>

A continuación el número del personal que trabajó en los años 2017 y 2016:

EMPLEADOS Y TRABAJADORES	NÚMERO	
	2017	2016
TOTAL MUJERES	4	4
TOTAL HOMBRES	14	7
<b>TOTAL</b>	<b>18</b>	<b>11</b>

## 2. Servicios Generales

El detalle de gastos por servicios generales se muestra así:

2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
----------------	----------------	------------------------	----------------

### SERVICIOS GENERALES

Agua	46.676,85	44.144,66	2.532,19	5,74%
Luz	78.958,38	80.653,91	(1.695,53)	-2,10%
Teléfono	4.748,37	5.043,61	(295,24)	-5,85%
Tv Cable	3.385,54	3.183,00	202,54	6,36%

<b>Total</b>	<b>133.769,14</b>	<b>133.025,18</b>		
--------------	-------------------	-------------------	--	--

El consumo de servicios básicos como: agua, teléfono y servicio eléctrico, se refleja un aumento mínimo en comparación al año 2016.

**3. Servicios de limpieza**

La compañía mantiene contrato de tercerización con la empresa Servicios Generales SEGEMANT, quienes se encargan de realizar la limpieza diaria del Centro Comercial.

**4. Seguros**

La Compañía al 31 de diciembre del año 2017, mantiene pólizas vigentes por Seguro de Incendio y Responsabilidad civil de acuerdo al siguiente detalle:

FECHA DE FACTURA	N° FACTURA	PROVEEDOR	N° POLIZA	VIGENCIA		DETALLE	VALOR ASEGURADO USD.
				DE	HASTA		
21/07/2017	7663	ASEGURADORA DEL SUR	400294	07/06/2017	07/06/2018	Equipo Electrónico	6.403,00
25/07/2017	7668	ASEGURADORA DEL SUR	400364	07/06/2017	07/06/2018	Responsabilidad civil	150.000,00
21/07/2017	7662	ASEGURADORA DEL SUR	400056	07/06/2017	07/06/2018	Rotura de maquinaria	631.674,46
21/07/2017	7669-7667-7661	ASEGURADORA DEL SUR	400795-400792	07/06/2017	07/06/2018	Incendio	16.789.674,46

**5. Vigilancia y seguridad**

La compañía mantuvo contratos de tercerización con la empresa Seguridad Privada Imbabura hasta el mes de agosto del 2017 a partir del mes de septiembre se contrató con la empresa Imbaseguridad.

**6. Mantenimiento**

El detalle de gastos por servicios generales se muestra así:

	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
<b>MANTENIMIENTO</b>				
Mantenimiento maquinaria	7.337,67	10.254,40	(2.916,73)	-28,44%
Mantenimiento escaleras eléctricas	16.442,86	13.300,00	3.142,86	23,63%
Mantenimiento Ascensores de pasajeros	7.691,00	6.670,00	1.021,00	15,31%
Mantenimiento Software	350,00	6.731,76	(6.381,76)	-94,80%
	<b>31.821,53</b>	<b>36.956,16</b>		

**NOTA No. 24.- GASTOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017, el detalle de gastos financieros es:

	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Intereses sobregiros y otros financiamientos	137.859,94	195.435,18	(57.575,24)	-29,46%
Servicios Bancarios	726,47	637,74	88,73	13,91%
Interés Préstamos Bancarios	531.912,53	529.998,81	1.913,72	0,36%
Servicios bancario contribución Solca	41.139,65	1.078,31	40.061,34	3715,20%
<b>Total</b>	<b>711.638,59</b>	<b>727.150,04</b>		

La tasa de interés nominal anual de los préstamos con bancos locales con vencimientos en 360 y 2160 días, fluctuó entre el 7.25% y el 11.20%.

**NOTA No. 25.- OTROS GASTOS**

Al 31 de diciembre de 2017, el detalle otros gastos es:

	2017 en USD	2016 en USD	VARIACIÓN Valor USD	% VARIACIÓN
Multas tributarias	67,04	622,74	(555,70)	100,00%
Gastos no operacionales	73.534,42	23.820,24	49.714,18	208,71%
Otros gastos	361,00	438,27	(77,27)	-17,63%
Contribucion solidaria sobre utilidades		5.068,15	(5.068,15)	100,00%
Gasto sujetos a reembolso	6.829,42		6.829,42	100,00%
<b>Total</b>	<b>80.791,88</b>	<b>29.326,66</b>		

El valor de 73.534,42 de gastos no operacionales corresponde a que en el año 2017 se registro al gasto el anticipo de proveedores perteneciente a Miguel Gerra por el valor de 65.385.25 porque no entrega facturas.

## NOTA No. 26.- UTILIDAD BÁSICA POR ACCIÓN

La utilidad y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo por acción son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	VARIACIÓN	%
	Valor USD	Valor USD	Valor USD	VARIACIÓN
Resultado del año	<u>395.744,18</u>	<u>395.263,20</u>	480,98	0,12%
Número de acciones	<u>1.010.000</u>	<u>1.010.000</u>	-	0,00%
	<b>0,39</b>	<b>0,39</b>	0,03	7,67%

Para el Año 2011 el número de acciones fueron de 10.000, con fecha 03 de marzo del 2012 mediante trámite de aumento de Capital, y mediante resolución SC.IJ.DJCPTE.Q.12.000996 se incremento el número de acciones a 510.000.

Para el año 2017, el número de acciones es de 1.010.000 mediante resolución de la Junta General de Accionistas. Para el año 2017, el valor por acción no varía con relación al año 2016.

## NOTA No. 27.- INFORMACIÓN SOBRE POLÍTICA MEDIO AMBIENTAL

INMOBUSINESS S.A., dentro de sus actividades Inmobiliarias de concesión de locales comerciales en el Centro Comercial Laguna Mall, generará una cantidad de desechos, manteniendo un bajo impacto de contaminación ambiental.

En el año 2013 la compañía inicia el trámite de licenciamiento ambiental de acuerdo a todos los requerimientos técnicos y legales exigidos por el Ministerio. Con fecha 08 de julio del 2014, mediante resolución N° 005-CGZ1-2014 esta entidad pública resuelve aprobar el Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental del proyecto "CENTRO COMERCIAL LAGUNA MALL", y otorga la Licencia Ambiental a INMOBUSINESS S.A. con la misma fecha.

El 29 de julio del 2016 se ejecuto la auditoría ambiental de cumplimiento del Centro Comercial Laguna Mall, por los períodos julio 2014, julio 2015, en el cual se presentaron algunas observaciones que se cumplió en enero del 2017.

**NOTA No. 28.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros de INMOBUSINESS S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Presidencia Ejecutiva de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

**NOTA No. 29.- ÍNDICES FINANCIEROS**

Del 01 de enero al 31 de diciembre del 2017.

**ÍNDICE DE LIQUIDEZ** = Activo Corriente / Pasivo Corriente

731.582,10 / 3.272.926,41 **0,22**

Este indicador muestra que la Compañía cuenta con una liquidez mayor que la del año 2016, para realizar sus pagos a corto plazo, es decir que para el cumplimiento de nuestras obligaciones contraídas por cada dólar de endeudamiento actualmente contamos con el respaldo de 0,22 ctvs de dólar para cubrir dicha obligación.

**ÍNDICE DE SOLVENCIA** = Activo Total / Pasivo Total

17.593.517,29 / 15.032.192,40 **1,17**

Este indicador muestra que los activos son 1.17 veces más que los pasivos, lo que determina que la compañía presenta solidez al momento de cubrir sus obligaciones.

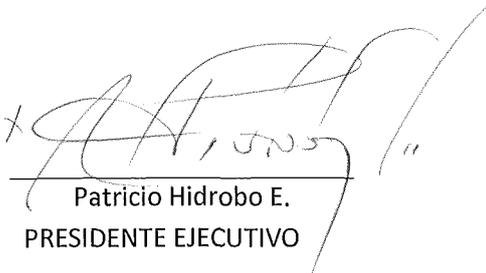
**ÍNDICE DE RENTABILIDAD** = Utilidad Neta / Ingresos Totales

395.744,18 / 2.667.916,39 **0,15**

Al finalizar el ejercicio económico 2017 la Compañía obtiene una utilidad, con una rentabilidad del 15% con respecto a las ventas totales.

NOTA No. 30.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se han dado eventos que en opinión de la Gerencia general pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Patricio Hidrobo E.  
PRESIDENTE EJECUTIVO



Paola Imbago E.  
CONTADORA  
Nro. Registro 35563